

VIAGGIO NELLA MEDIACONCILIAZIONE/ Ingarbugliato caso di locazione commerciale

# Super-rata d'affitto senza interessi

## Le parti rinunciano a una serie di pretese: accordo fatto

Pagina a cura  
di ANTONINO D'ANNA

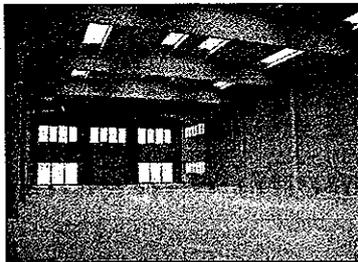
**S**e la rata dell'affitto mensile pagata è stata superiore a quanto pattuito nel contratto, con la mediaconciliazione si possono evitare gli interessi restituendo il dovuto e districando una situazione giuridica fortemente ingarbugliata. Il nostro viaggio attorno alla mediaconciliazione ci porta oggi in Sicilia, per un caso mediato dall'avvocato Michele Masciari della Media-Ora di Noto (Sr), iscritta al n. 780 del Registro degli Organismi di mediaconciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.

**I FATTI.** Nel settembre del 2000 il signor Rossi (conduttore) e la signora Bianchi (locatrice) stipularono un contratto di locazione per un locale commerciale. Si tratta di un capannone nel quale Rossi vorrebbe impiantare un'azienda per la produzione di infissi in alluminio, locato a un canone mensile di 600 mila vecchie lire (309,87 € attuali). Ma, dopo qualche tempo dall'inizio della locazione, Rossi si accorda tacitamente con la signora Bianchi perché la rata mensile, ridotta a 300 mila lire (154,93 €), venga versata al figlio della signora Bianchi, Mario Verdi che è peraltro un amico di vecchia data di Rossi. Passano così degli anni, la signora Bianchi muore e il signor Verdi, pur avendo rinunciato all'eredità di sua madre, continua però a riscuotere le rate dell'affitto dal signor Rossi. Fino a quando, nel marzo del 2010, Verdi avvia la procedura di sfratto per morosità nei confronti di Rossi, che ha saltato alcune rate. Non solo: Verdi dà il via a un'azione di pignoramento sui macchinari di Rossi, questo perché negli atti giudiziari si qualifica come erede della signora Bianchi.

Rossi, rimasto senza capannone e senza macchinari, reagisce: si rivolge al proprio legale e chiede la restituzione delle rate d'affitto pagate in eccesso rispetto a quanto risulta dal contratto registrato. Si tratta di 80.000 euro circa: la differenza tra quanto riscosso da Verdi rispetto a quanto scritto nel contratto, ma anche il danno economico subito a causa della chiusura della sua azienda e dei clienti, avvenuta a causa dello sfratto. Non è tutto: Rossi dichiara di aver effettuato dei lavori al capannone di Verdi, avendo rinnovato il soffitto con una copertura più grande e di qualità migliore rispetto a quella presente: un'azione che Verdi ha fatto «pagare» a Rossi aumentando il canone di locazione a 10 mila euro annui perché convinto che queste migliorie abbiano violato le norme urbanistiche. Rossi, infatti, è stato contattato dalle Ferrovie dello Stato perché la nuova copertura è troppo vicina ai binari della ferrovia che passa accanto al capannone e teme che il Comune di Alfa, dove si trova il capannone, possa intervenire chiedendo

la sanatoria. Infine Verdi accusa Rossi di aver subaffittato il capannone ad un terzo. Tanto che Verdi è pronto a denunciare l'ex amico al Fisco.

**PROBLEMI E SOLUZIONI.** Un caso intricato. Le parti sono infatti lontanissime (sia nei rapporti personali che sulle offerte reciproche); Rossi vorrebbe essere risarcito subito perché ha una famiglia da mantenere, Verdi invece propone di dargli un piccolo anticipo collaborare: Rossi potrebbe produrre gli infissi per l'azienda edile di Verdi; ma Rossi è già fallito e sfrattato. Infine il garbuglio legale-fiscale: l'Agenzia delle Entrate è già sulle tracce di Verdi per le somme maggiorate che ha per-



cepito e sui cui non ha pagato le tasse; Rossi è sotto sfratto e pignoramento; non è facile quantificare le somme in gioco, il valore delle migliorie, l'entità del subaffitto e i soldi che Rossi ha riscosso dal terzo senza il consenso di Verdi.

Finalmente viene raggiunto

un accordo: Verdi pagherà a Rossi 15 mila € in due tranches: 5 mila entro 5 giorni dalla data del verbale d'accordo; 10 mila quando Rossi avrà sgomberato il capannone. Verdi rinuncia inoltre a ogni pretesa contro Rossi sui canoni di locazione maturati fino allo sgombero dei locali; rinuncia alle spese di esecuzione e quelle legali per sfratto e pignoramento ancora in corso in Tribunale; Rossi rinuncia ad ogni pretesa ulteriore sulla locazione del capannone a decorrere dall'inizio della locazione (settembre 2009) fino all'ultimazione dello sgombero e alle spese legali di sgombero del capannone.

© Riproduzione riservata

## I sindacati in campo

Anche i sindacati iniziano ad aprire i loro Organismi di mediazione. È il caso della Uil, che ha aperto Arcadia Conciliazione srl ([www.arcadiacconciliazione.it](http://www.arcadiacconciliazione.it)), registrato al numero 931 del Registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia. Si tratta di una realtà nata da poco (la registrazione è del 13 settembre scorso), che però ha già delle sedi operative a Roma, Torino, Bari, Nuovo e Venezia Mestre. Precisamente, Arcadia Conciliazione sul suo sito si presenta come: «L'organismo di conciliazione della Uil che può assisterti nel tentativo obbligatorio di conciliazione previsto dal d.lgs 28 del 4 marzo 2010». L'organismo può essere raggiunto compilando un apposito form sul sito, oppure inviando una mail all'indirizzo [info@arcadiacconciliazione.it](mailto:info@arcadiacconciliazione.it).

Non sempre, però, le organizzazioni sindacali si dotano di un loro organismo di mediaconciliazione. È il caso della Cisl Scuola ([www.cislscuola-nazionale.it](http://www.cislscuola-nazionale.it)), che ha stipulato una convenzione con ISCO ADR (n. 52 del Registro Organismi di Conciliazione del Ministero, n. 41 degli Enti di formazione) per l'organizzazione di corsi che garantiscono l'ottenimento dei requisiti di formazione necessari per l'inserimento nelle liste di organismi di conciliazione pubblici e privati iscritti nel Registro, secondo quanto stabilito dal decreto 24 luglio 2006 del Ministero della Giustizia. Per ulteriori informazioni è possibile collegarsi al sito della Cisl.

L'elenco è molto ampio. Un altro Organismo convenzionato con i sindacati è, ad esempio, la palermitana Adr Nuova Giustizia e Mediazione (numero 124 del ROC), che ha convenzioni con Fast-Ferrovie (segreteria regionale Sicilia), Sadirs (Sindacato autonomo Dipendenti Regione Siciliana), Ferdmanager Sicilia Occidentale, Fit-Cisl Sicilia, Consap. Chiudiamo con il sindacato Fersica-Confasal ([www.fersicaconfasal.it](http://www.fersicaconfasal.it)) ha una convenzione con Sic&A, Società Italiana Conciliazione Mediazione e Arbitrato ([www.siccaadr.it](http://www.siccaadr.it) n. 110 del ROC).

## avviso al pubblico

### Comunicazione di avvio della procedura di valutazione di impatto ambientale

La Società Stogit S.p.A., società con socio unico, soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Snam S.p.A., avente sede legale in S. Donato Milanese (MI), Piazza Santa Barbara 7 e sede operativa in Cremona (CR), Via Libero Comune 5, comunica che sarà inoltrata, in data odierna, al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., istanza per l'avvio della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale relativa al progetto:

Concessione "RIPALTA STOCCAGGIO": Ampliamento capacità di stoccaggio mediante incremento della pressione massima di esercizio (pmax) oltre la pressione statica (ps) di fondo originaria del giacimento (pmax=1,10ps) ed incremento della capacità erogativa di punta, mediante la realizzazione di un nuovo impianto di trattamento, la perforazione di quattro nuovi pozzi e la realizzazione degli interventi infrastrutturali a questa funzionali, compreso tra quelli elencati nell'allegato II alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., comma 17, "Stoccaggio di gas combustibile e di CO2 in serbatoi sotterranei naturali in unità geologiche profonde e giacimenti esauriti di idrocarburi".

Il progetto è localizzato in Regione Lombardia, nella Provincia Cremona, ed i Comuni direttamente interessati dal progetto sono Ripalta Guerinia e Ripalta Cremasca (dove sono localizzati gli esistenti impianti di trattamento e di compressione) ed i Comuni di Castellone e Ripalta Arpina (interessati da esistenti aree pozzi).

Il progetto, una volta realizzato, consentirà di aumentare la disponibilità nazionale di capacità di stoccaggio di gas naturale, e prevede, in sintesi, l'aumento del 10% della pressione iniziale di giacimento (aumento di working gas disponibile), la realizzazione di un nuovo impianto di trattamento all'interno della esistente area dove è localizzato l'impianto di compressione (comune Ripalta Cremasca) e la perforazione di quattro nuovi pozzi (aumento della punta di erogazione giornaliera di gas).

Al sensi dell'art. 10, comma 3 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. il procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale comprende la valutazione di incidenza di cui all'articolo 5 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. in quanto il progetto interviene con le seguenti aree protette:

Denominazione	Codice	Tipo
La Zerbaglia	IT2090008	SIC
Garzaie del Parco Adda Sud	IT2090502	ZPS

Il progetto è soggetto alla procedura di cui al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. per il solo "incremento della capacità erogativa di punta, da attuarsi mediante la realizzazione di un nuovo impianto di trattamento ed esercizio di quattro nuovi pozzi", di cui è stato depositato il relativo Rapporto preliminare di sicurezza presso il Comitato Tecnico Regionale della Regione Lombardia, Via Ansperto 4, 20100 Milano, per l'ottenimento del Nulla Osta di Fattibilità e per la pubblica consultazione ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i. Quanto all' "ampliamento della capacità di stoccaggio da realizzarsi mediante l'incremento della pressione massima di esercizio oltre la pressione statica di fondo originaria del giacimento", la stessa è contemplata nel Rapporto di Sicurezza inviato al Comitato Tecnico Regionale in data 22/01/2010, e successivamente revisione dello stesso inviato ad aprile 2012.

Il progetto definitivo, lo studio di impatto ambientale, la valutazione di incidenza, la sintesi non tecnica ed il rapporto preliminare di sicurezza (nuovo impianto trattamento ed esercizio di quattro nuovi pozzi) sono depositati per la pubblica consultazione presso:

- Ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare - Direzione Generale per le valutazioni ambientali, Via Cristoforo Colombo, 44 - 00147 Roma
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Generale per il paesaggio, le belle arti, l'architettura e l'arte contemporanea, Via di San Michele, 22 - 00153 Roma
- Regione Lombardia - D.G. Ambiente, Energia e Reti, U.O. Sviluppo sostenibile e valutazioni ambientali, Piazza Città di Lombardia, 1 - 20124 Milano
- Provincia di Cremona - Corso Vittorio Emanuele II, 17 - 26100 Cremona
- Comune di Ripalta Cremasca - Via Roma, 5 - 26010 Ripalta Cremasca (CR)
- Comune di Ripalta Guerinia - Piazza Trento, 9 - 26010 Ripalta Guerinia (CR)
- Comune di Castellone - Piazza Comune, 3 - 26012 Castellone (CR)
- Comune di Ripalta Arpina - Piazza Marconi, 1 - 26010 Ripalta Arpina (CR)

Copia del Rapporto preliminare di sicurezza (nuovo impianto trattamento ed esercizio di quattro nuovi pozzi) è stato altresì depositato presso il Comitato Tecnico Regionale della Regione Lombardia, Via Ansperto 4, 20100 Milano.

La documentazione depositata è consultabile sul sito web del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare all'indirizzo [www.minambiente.it](http://www.minambiente.it).

Al sensi dell'art. 24 comma 4 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso, chiunque abbia interesse può prendere visione del progetto e del relativo studio ambientale, presentare in forma scritta proprie osservazioni, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi, indirizzandoli al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare; l'invio delle osservazioni può essere effettuato anche mediante posta elettronica certificata al seguente indirizzo: [DGSalvaguardiaAmbientale@PEC.minambiente.it](mailto:DGSalvaguardiaAmbientale@PEC.minambiente.it).

Le osservazioni relative agli aspetti della sicurezza disciplinati dal D.Lgs. 334/99 e s.m.i. dovranno essere inviate esclusivamente al Comitato Tecnico Regionale della Regione Lombardia, Via Ansperto 4, 20100 Milano, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso.

Il legale rappresentante  
Paolo Bacchetta